



Comune di Cesena



Comune di Montiano



cesena montiano **PUG** città laboratorio
2020 2021

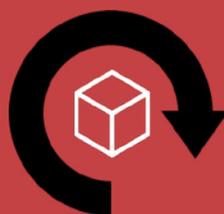
Processo partecipativo
per il Piano Urbanistico Generale
di Cesena e Montiano

Cesena-Montiano città laboratorio

laboratori tematici di partecipazione

11
Feb

ore 18:00-20:00



**Il patrimonio
dismesso
e le nuove economie**

Report

a cura di Cantieri Animati



Partecipanti: Stefano Amadori, Loris Babbini, Aldina Baldacci, Claudia Battistini, Silvia Battistini, Simona Benedetti, Andrea Bartoli, Luca Capacci, Marcello Capucci, Luca Corelli, Angelo Farneti, Marco Franchini, Lucia Garaffoni, Simonetta Gini, Marcella Isola, Raffaella Lombardi, Francesco Lucchi, Giacomo Moretti, Ercole Pappalardo, Cecilia Pelle, Rita Persiani, Lorenzo Ricci, Gianfranco Rossi, Carla Salsi, Leonardo Santucci, Sabrina Sintucci, Giuseppe Scarnera, Lorenzo Tappi, Giulia Turci, Anna Uttaro, Ester Zappata.

Comune di Cesena: Assessora all'Urbanistica Cristina Mazzoni, dirigente del Servizio Urbanistica Emanuela Antoniacci, Mattia Brighi (ufficio di piano), Otello Brighi (ufficio di piano), Elena Farné (garante della Partecipazione e Comunicazione), Pierluigi Rossi (ufficio di piano), Ilaria Cottu.

Regione Emilia-Romagna: Marcello Capucci, Dirigente Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative.

Facilitatori di Cantieri Animati: Giovanna Antoniacci, Andrea Caccia, Federico Peruzzi.

PLENARIA INTRODUTTIVA

I facilitatori di Cantieri Animati aprono l'incontro "Il patrimonio dismesso e le nuove economie", quarto appuntamento tematico di questa seconda fase del percorso partecipativo "Cesena-Montiano città laboratorio", attraverso il quale l'amministrazione cesenate ha aperto un dialogo con la cittadinanza nella prospettiva di redigere in maniera partecipata il nuovo piano urbanistico intercomunale. L'incontro si svolge online attraverso piattaforma Zoom e prevede un primo momento formativo, aperto da Marcello Capucci, responsabile dell'Ufficio Qualità Urbana della Regione Emilia-Romagna, seguito dall'intervento di Emanuela Antoniacci, dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Cesena. In questa plenaria introduttiva vengono messi a fuoco i temi della serata, in particolare i processi di rigenerazione urbana, gli strumenti messi in campo nella Regione e una presentazione del patrimonio edilizio dismesso presente sul territorio.

L'Assessora all'Urbanistica e Rigenerazione Urbana Cristina Mazzoni, sottolinea quanto il tema della rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso sia un tema fondamentale per il PUG, in quanto la normativa regionale e, ancor prima, la necessità di salvaguardare il territorio richiedono di lavorare sulla città esistente, ribaltando il modello di pianificazione di città in espansione. Da qui il bisogno di immaginare insieme processi e logiche differenti attraverso i quali le amministrazioni e i privati possano incidere sul tessuto socio-economico della città con efficacia e innovazione. Questo incontro si inserisce proprio in questo spazio di discussione e di rinnovamento.

Marcello Capucci ringrazia l'amministrazione di Cesena per l'opportunità di intervenire all'incontro e per il tempo dedicato a queste tematiche. Insieme alla collega Marcella Isola, ha accolto l'invito in rappresentanza della Regione Emilia-Romagna in quanto sono temi e processi che interessano il Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative. Partendo dalla propria esperienza professionale, Capucci racconta come le dinamiche e i processi di trasformazione urbana si sono modificati in questi ultimi decenni: durante le sue prime esperienze





lavorative, si assisteva a progetti di riqualificazione molto diversi e complessi, spesso di grande estensione e con un unico o pochi interlocutori. I programmi andavano a ridisegnare enormi porzioni e comparti che dovevano essere completamente ridisegnati, perché privi di infrastrutture di qualsiasi tipo, perché precedentemente destinati a scopi industriali. Dentro a queste grandi trasformazioni c'erano degli interessi trainanti, come quelli commerciali e residenziali, che oggi esistono ancora ma risultano fortemente limitati. Solo in città come Milano assistiamo ancora ad operazioni attrattive per il mercato immobiliare; in un territorio come quello romagnolo, questa capacità non è più centrale all'operazione. Una volta se si trovavano le risorse per realizzare il progetto si partiva, a fronte di una domanda di nuovi spazi consolidata. Oggi il problema che ci troviamo ad affrontare non è solo quello delle risorse, che sicuramente sono meno (senza agevolazioni pubbliche il mercato immobiliare non è in grado di innescare grandi processi), ma ci troviamo di fronte ad una nuova sfida: quella di trovare funzioni per riempire e tenere vivi questi spazi. Su questo non ci sono soluzioni certe, ma si stanno sperimentando e studiando una serie di strumenti capaci di attivare e generare energie a partire dalle comunità locali. Assistiamo così a micro rigenerazioni, spesso di piccole dimensioni, ma molto più diffuse e flessibili. Cambia perciò anche il ruolo delle pubbliche amministrazioni, che devono sempre più essere capaci di sollecitare le realtà locali, liberare energie e trovare nuove modalità di intervento. In questa prospettiva si inserisce anche questo percorso partecipativo, che anche altre amministrazioni hanno attivato in vista della redazione del nuovo PUG, e che può mettere in rete le persone, gli interessi e generare nuove opportunità.

Augura buon lavoro all'amministrazione e a tutti i cittadini che stanno prendendo parte a questo processo partecipativo, che, come tutti i processi, può essere rischioso, perché non sempre portano a ciò che ci si aspetta, ma è uno degli strumenti utili per muovere interessi anche nel campo della rigenerazione urbana e soprattutto per progettare partendo dalle persone che dovranno vivere e usufruire degli spazi.

Emanuela Antoniacci, con il supporto di alcune slide, scaricabili dal sito del



PUG (link: [Patrimonio dismesso \(22.77 MB\)](#)), accompagna i partecipanti in un “volo” sopra la città di Cesena e Montiano alla scoperta di alcuni immobili oggi in disuso: immobili pubblici e privati, con destinazioni d’uso differenti (commerciali, garage, aree produttive, ex scuole...) e con storie e archeologie varie. Alcuni di questi luoghi sono già oggetto di progetti di recupero: dall’area ex Rigoni, prospiciente la stazione ferroviaria, all’area ex Roverella, candidato al progetto regionale sulla qualità urbana, dallo stabile Portaccia, su cui verrà a breve avviata una co-progettazione con associazioni e cittadini con il percorso Avanti c’è Spazio, che nasce da alcune suggestioni raccolte proprio dalla prima fase di questo percorso partecipativo. Altri piccoli spazi, come Porta Santi e Porta San Martino, vengono presentati come possibili luoghi da rimettere in circolo con funzioni temporanee. Altre azioni previste sono la valorizzazione di immobili pubblici nei quartieri con il processo dedicato alla rete bibliotecaria cittadina, il progetto Culturalmente per la rigenerazione di spazi culturali e Spazi Vitali, candidato al bando ANCI “fermenti attivi” per attivare la co-gestione di spazi e costruire reti. Sono suggestioni per animare il confronto nei gruppi, a cui si vuole lasciare ampio spazio.

A seguire, i partecipanti, suddivisi in 6 piccoli gruppi, hanno l’opportunità di intervenire e condividere suggestioni e idee sulla tematica per definire delle strategie di intervento che il PUG potrà sviluppare. A guidare la discussione vengono poste 2 domande di stimolo:

- **Quali elementi di qualità dovrebbero avere i processi di rigenerazione urbana per favorire l’inclusione sociale e il coinvolgimento della comunità?**
- **Quali elementi di qualità dovrebbero avere gli interventi per migliorare la qualità ambientale, lo spazio pubblico e rispondere alla sfida del clima?**

A conclusione dell’incontro viene condivisa in plenaria la sintesi dei temi affrontati nei singoli gruppi e sottoriportati in maniera unitaria, suddivisi in argomenti per facilitare la lettura.



laboratori tematici di partecipazione

GRUPPI DI CONFRONTO

- **Quali elementi di qualità dovrebbero avere i processi di rigenerazione urbana per favorire l’inclusione sociale e il coinvolgimento della comunità?**
- **Quali elementi di qualità dovrebbero avere gli interventi per migliorare la qualità ambientale, lo spazio pubblico e rispondere alla sfida del clima?**

ESITI DELLE DISCUSSIONI DI GRUPPO

Elementi di qualità per l'inclusione sociale e il coinvolgimento della comunità

- Si ritiene necessario affiancare a qualsiasi processo di rigenerazione un percorso di coprogettazione dedicato, nel quale devono essere incluse le persone del luogo/delle frazioni: per rigenerare “davvero” un luogo serve anima, non solo soluzioni architettoniche. Serve che le idee e i bisogni vengano dai cittadini.
- Viene condivisa la difficoltà di trovare funzioni di interesse pubblico capaci di animare e dare vitalità ai nuovi spazi rigenerati, con una propria sostenibilità economica.
- Dalle esperienze del quartiere Rubicone e San Vittore, emerge come sia più facile innescare processi di rigenerazione laddove c'è una spinta dal basso, quale espressione di esigenze da realtà locali e di volontariato, capaci di animare spazi e coinvolgere la cittadinanza. Le destinazioni d'uso dei beni devono partire da esigenze del territorio.
- È molto rischioso che in fase progettuale siano presenti solo o soprattutto persone che non utilizzeranno i servizi e lo spazio: magari si fanno progetti sulla carta bellissimi, ma che si sgonfiano perché non utilizzati dai residenti.
- I processi di co-progettazione sono ritenuti uno strumento adeguato alle esigenze di ascolto e coinvolgimento.
- Sarebbe opportuno avere facilitatori di quartiere con una partecipazione continua, in dialogo costante e aperto con la comunità. Oggi c'è una difficoltà a coinvolgere le persone (esempio: Palazzo del Diavolo da salvaguardare).
- In alcuni paesi europei ci sono agenzie per i riusi temporanei (5-20 anni) che vanno alla ricerca di spazi in disuso sulla base delle esigenze raccolte dai territori. Potrebbe essere un modello dal quale prendere spunto.
- Si propone di allargare la partecipazione anche in fase di valutazione dei progetti, ad esempio invitando a prendere parte nella commissione di valutazione del progetto un rappresentante del quartiere sul quale avrà impatto diretto il progetto.
- Alla base dei processi di rigenerazione, si presuppone un'informazione allargata, trasparente e partecipata, attraverso la quale rendere pubbliche le iniziative, i bandi e i progetti dell'amministrazione.
- Si richiede anche maggior trasparenza rispetto all'interesse pubblico del progetto di rigenerazione urbana e le strategie che lo guidano: stimoli che arrivano dall'alto, ma anche dall'ascolto dei territori.
- Con un adeguato intervento dell'amministrazione, la partecipazione delle comunità locali potrebbe essere ampliata anche su immobili di proprietà privata che abbiano un impatto sul territorio circostante.
- È importante che l'Università e i suoi studenti siano inseriti all'interno dei processi partecipativi (non solo architettura, tutte le facoltà).
- Coinvolgere i ragazzi delle scuole e le varie fasce cittadine per arrivare a maggiore inclusione.
- I processi di rigenerazione urbana sono occasione per dare risposte concrete ai bisogni di alcune categorie deboli. Ad esempio favorendo la realizzazione di spazi e attività per bambini/e, giovani (7-14 anni), anziani, immigrati (categoria che soffre di una carenza di luoghi di aggregazione e socialità al chiuso) o artigiani locali (come ciabattini, restauratori, corniciai, ecc. che soffrono la concorrenza del mercato, soprattutto nel centro storico).
- Questi processi sono occasione per ripensare ai modelli di socialità (anche se in questo momento storico è difficile a causa della situazione pandemica). Ad esempio spazi per giovani, per musica... andando oltre al modello che vede la socialità intorno ad un tavolo da bar/ristorante.
- La rigenerazione urbana può offrire opportunità di sviluppo alle nuove economie e ai modelli di organizzazione del lavoro, in particolare, realtà del terzo settore e dell'innovazione, ma anche nuovi spazi di coworking.
- Flessibilità e commistione di funzioni possono essere la strategia per un maggior interesse delle comunità a progetto concluso.
- La co-progettazione o gli usi temporanei possono essere strumenti efficaci per coinvolgere le realtà locali, verificare gli interessi e sperimentare forme di gestione. Negli anni di attesa che ci sono fra il processo e l'intervento si potrebbero perciò promuovere collaborazioni con Università/associazione/cittadini.
- Elemento di qualità è la bellezza, intesa come valorizzazione del luogo e di un progetto unitario di socialità in cui la popolazione partecipa e si riconosce. Esempio Pennabilli, luogo rigenerato partendo dalla bellezza del



luogo.

- Sensibilizzare i privati nella cura dell'ambiente e degli spazi comuni con progetti di comunità.
- Un intervento riporta il senso di frustrazione di un gruppo di abitanti del quartiere Fiorita, che da anni si battono perché il Palazzaccio sia rigenerato, ma non ottengono risultati. Si tratta dell'unico spazio rigenerabile nel quartiere, e l'unico spazio verde della zona, un quartiere molto in sofferenza.

Elementi di qualità per migliorare la qualità ambientale, lo spazio pubblico e rispondere alla sfida del clima

- Attenzione al rischio di progettare il recupero di singoli comparti in disuso senza un'idea generale della città (dall'urbanistica ai servizi, alla mobilità). Bisogna prima partire dall'idea più complessiva di città e poi realizzare questi interventi specifici.
- I processi di rigenerazione urbana sono una fondamentale occasione per restituire identità alle periferie, spazi di aggregazione e attivare nuovi servizi su un modello di prossimità (meno spostamenti, meno inquinamento).
- La pianificazione Urbanistica è strettamente legata alla programmazione dei servizi, anche in ottica di accessibilità.
- I nuovi progetti devono essere fruibili da tutti: considerare il Pebi
- La rigenerazione di alcuni comparti è occasione per compensare alcuni servizi e dotazioni dove mancano, ad esempio i parcheggi, i collegamenti e il verde.
- In vista della necessità di adattarsi al cambiamento climatico tutti i progetti devono rispondere a dei criteri di sostenibilità ambientale: aumentare le dotazioni di verde con premialità, puntare sulla qualità architettonica degli edifici (pareti verdi e tetti verdi, ecc.), promuovere percorsi microclimatici.
- È fondamentale fare sempre concorsi di progettazione architettonica: sono fondamentali per avere una città di qualità.
- Restituire al verde spazi da riqualificare. Il 3% della L. R. 24/2017 venga utilizzato per "ricucire" meglio la città. Trasferire volumi da dove non sono necessari a dove ce n'è bisogno. Es: il PRU Europa è

incompiuto e le aree inedificate potrebbero essere destinate a verde perché si è vicino a zone molto dense.

- No a limitazioni di altezza per avere spazi aperti più ampi, questo però è difficile nel già urbanizzato.
- Piantumazione di aree abbandonate, sui quali ancora non ci sono progetti.
- Attenzione alla questione tempo: se la rigenerazione richiede troppo tempo, le persone sono deluse... ma ciò avviene per problemi di tipo normativo. Rigenerare è tecnicamente complesso dal punto di vista burocratico (anche per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti, oppure se si vuole desigillare). È necessaria una forte intenzionalità da parte del Comune, che si dovrebbe tradurre in premialità.
- Per portare avanti queste politiche ci vuole forza e la volontà da parte dell'amministrazione.
- Maggior flessibilità nel tempo rispetto al progetto, perché spesso assistiamo a tempi di realizzazione molto lunghi, durante i quali cambiano le esigenze del territorio. I progetti incompiuti devono essere rivisti, momento per momento, e subire modifiche in corso d'opera qualora ci siano aspetti che non funzionano, tempi che si prolungano o bisogni che cambiano.
- In tal senso si propone al Comune di sperimentare riusi temporanei degli spazi in stato di abbandono, per utilizzarli nel lasso di tempo durante il quale vengono individuate nuove funzioni.
- Attualmente ci sono tanti comparti vuoti in mezzo alla città, che non portano solo degrado, ma insicurezza potenziale. Esempio: Europa e Novello.
- In merito al polo universitario si auspica ad un miglioramento dei trasporti verso la stazione e ad un modello di pianificazione che non porti il campus ad essere una "cittadella" chiusa in sé stessa, ma favorisca lo scambio con la città, attraverso la diffusione di servizi
- Attenzione al valore storico di immobili, anche andando a recuperare alcuni errori del passato. L'esempio che viene riportato è la torre malatestiana in zona S.Giorgio.



- Idea per Borello: non ci sono molti spazi da rigenerare, ma si potrebbe partire proprio con la sede del quartiere, per ospitare anche attività per i giovani o per attività creative.

CONSIDERAZIONI FINALI

L'incontro si conclude con l'invito al laboratorio tematico successivo, in programma per giovedì 25 febbraio e che avrà come tema centrale i servizi nei piccoli centri abitati, argomento che anche oggi è uscito nei vari gruppi di discussione e che sarà sicuramente sentito da molti cittadini. L'invito è anche quello di aiutare ad allargare la partecipazione, coinvolgendo nuove persone. Oggi siamo più di 30, che era il nostro obiettivo, perché abbiamo cercato di accogliere tutte le richieste.

Elena Farné, garante della comunicazione e partecipazione, ricorda che chi volesse affrontare in maniera più esaustiva qualche tema specifico o mandare indicazioni precise può farlo utilizzando il format del **quaderno degli attori** presente sul sito del PUG www.pug-cesenamontiano.it. I contributi che vengono ricevuti via email all'indirizzo del PUG non potranno invece essere pubblicati.

Cristina Mazzoni, assessora all'Urbanistica, conclude l'incontro ringraziando i partecipanti e sottolineando come la partecipazione della comunità sia stato uno dei temi maggiormente affrontati dai gruppi e che porta a raffigurare la rigenerazione urbana come il prodotto di un lavoro di squadra, nel quale tutti, amministrazioni e cittadini, sono protagonisti. Quindi un buon auspicio per le future trasformazioni della città.

